

Flintbek – Flintbek

# Sonnendurchflutete Erdgeschosswohnung mit Terrasse – Ihr neues Wohlfühlzuhaus in Flintbek!

Objektnummer: 24053192.10



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 208.850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 24053192.10 - 24220 Flintbek – Flintbek

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24053192.10 - 24220 Flintbek – Flintbek

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24053192.10               |
| Wohnfläche   | ca. 80 m <sup>2</sup>     |
| Zimmer       | 2.5                       |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1964                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Kaufpreis                  | 208.850 EUR  |
| Wohnungstyp                | Erdgeschosswohnung   |
| Provision                  | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisierung / Sanierung | 2025   |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert   |
| Bauweise                   | Massiv   |
| Nutzfläche                 | ca. 6 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                        |

Objektnummer: 24053192.10 - 24220 Flintbek – Flintbek

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 142.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.12.2034     | Energie-Effizienzklasse     | E                           |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1964                        |

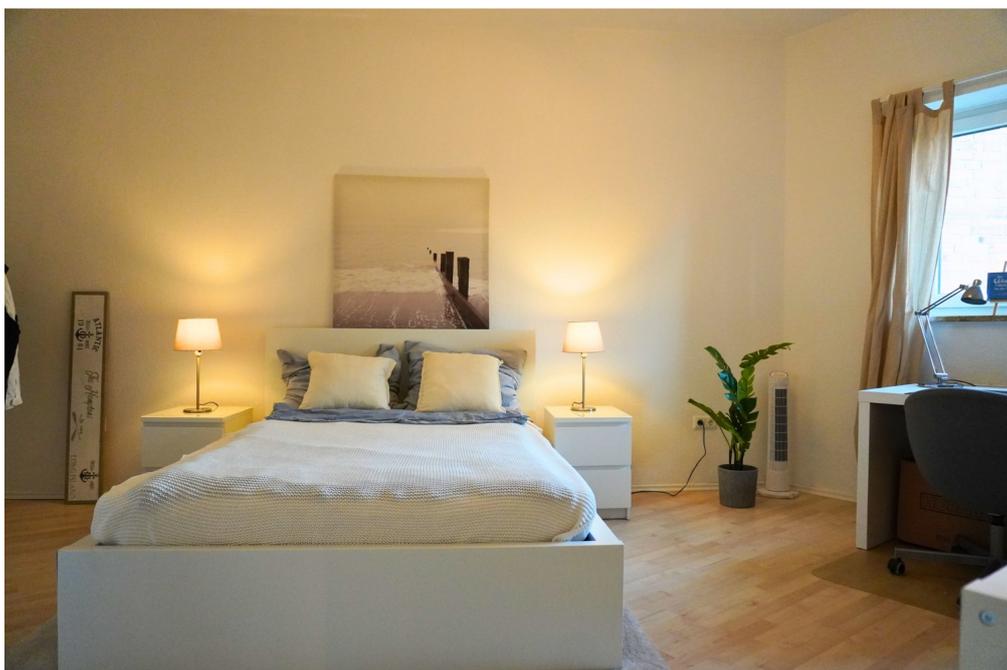
Objektnummer: 24053192.10 - 24220 Flintbek – Flintbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053192.10 - 24220 Flintbek – Flintbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053192.10 - 24220 Flintbek – Flintbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053192.10 - 24220 Flintbek – Flintbek

## Die Immobilie



Objektnummer: 24053192.10 - 24220 Flintbek – Flintbek

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0431 - 98 26 04 0

Shop Kiel | Dänische Straße 40 | 24103 Kiel | kiel@von-poll.com



[www.von-poll.com/kiel](http://www.von-poll.com/kiel)



## Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24053192.10 - 24220 Flintbek – Flintbek

## Die Immobilie



**VON POLL FINANCE**

**IHNEN GEFÄHRT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!**

**SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE**

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

**JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN**

VON POLL FINANCE KIEL | DANISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL  
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050



[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



*Zusammen für sportliche Spitzenleistungen*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 24053192.10 - 24220 Flintbek – Flintbek**

## Ein erster Eindruck

Diese einladende Wohnung im Erdgeschoss überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss, moderne Ausstattungsdetails und eine ruhige, aber dennoch verkehrsgünstig gelegene Lage im Stadtteil Flintbek. Großzügige, nach Südwesten ausgerichtete Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein. Das schafft eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Der offene Wohnbereich bietet eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann, ergänzen das Raumangebot. Ein modernes Bad mit Badewanne sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein besonderes Highlight ist die sonnige Terrasse mit perfekter Südwestausrichtung - der ideale Ort, um entspannte Stunden im Freien zu genießen. Für ein Plus an Wohnkomfort sorgt die geplante Erneuerung der Heizungsanlage in den Jahren 2025/2026, durch die die Energieeffizienz noch weiter optimiert werden soll. Ruhe und kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln zeichnen die Wohnlage aus. Somit ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder Pendler geeignet. Die Wohnung verbindet modernen Wohnkomfort mit einer attraktiven Lage und einer vielversprechenden Zukunftsperspektive - eine perfekte Kombination für alle, die Großzügigkeit und ein zentrales, ruhiges Umfeld schätzen.

Objektnummer: 24053192.10 - 24220 Flintbek – Flintbek

## Ausstattung und Details

- Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit großen Fensterfronten und Ausrichtung nach Südwesten.
- Großzügige Terrasse - ideal für sonnige Stunden und gesellige Abende im Freien
- Hochwertige Bodenbeläge für ein modernes und gepflegtes Wohnambiente
- Moderne Einbauküche mit viel Stauraum und funktionellem Design
- Stilvolles Wannenbad - ideal für entspannende Momente
- Praktischer Grundriss mit gut nutzbaren Räumen und flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten
- Zusätzliches Zimmer - perfekt nutzbar als Home-Office, Gäste- oder Kinderzimmer
- Abstellraum & Keller für zusätzlichen Stauraum
- Eigener Stellplatz & Garage für bequemes Parken
- Ruhige Wohnlage in Flintbek mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln

Objektnummer: 24053192.10 - 24220 Flintbek – Flintbek

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Flintbek, einer beliebten Gemeinde vor den Toren Kiels. Flintbek bietet eine hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten sowie Schulen und Kindergärten. Der tägliche Bedarf lässt sich bequem und schnell in der Umgebung decken. Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl die Landeshauptstadt Kiel als auch umliegende Gemeinden schnell erreichbar. Der Bahnhof Flintbek ist nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Kiel und Hamburg. Auch mit dem Auto gelangen Sie zügig auf die nahegelegene Autobahn A215, wodurch Pendler besonders profitieren. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Naherholungsgebiete wie die Eider oder umliegende Felder und Wälder bieten Erholung und Freizeitgenuss direkt vor der Haustür. Trotz der ruhigen Wohnlage genießen Sie hier die Vorzüge einer guten Infrastruktur und schnellen Anbindung an die Stadt. Kurzum: Flintbek vereint ländliche Idylle mit einer zentralen Lage, was die Wohnung zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder Pendler macht.

Objektnummer: 24053192.10 - 24220 Flintbek – Flintbek

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 142.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24053192.10 - 24220 Flintbek – Flintbek

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Robert Rothböck

---

Dänische Straße 40 Kiel  
E-Mail: [kiel@von-poll.com](mailto:kiel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)